

開 発 審 査 会 運 用 基 準

(都 市 計 画 法 第 3 4 条 第 1 4 号 及 び
同 法 施 行 令 第 3 6 条 第 1 項 第 3 号 ホ)

長 野 県 開 発 審 査 会

事 務 局 長 野 県 建 設 部

目 次

開発審査会運用基準一覧表

開発審査会運用基準の目的等

開発審査会運用基準	1	「農家の分家」
〃	2	「収用対象の建築物等」
〃	3	「市街化調整区域に存する事業所のための住宅、寮等」
〃	9	「非農家の分家」
〃	10	「各種学校・塾等」
〃	12	「災害のおそれのある区域に存する建築物の移転」
〃	14	「地区集会所」
〃	15	「敷地増の伴う既存住宅」
〃	18	「指定既存集落内の小規模な工場等」
〃	19	「指定既存集落内の公営住宅等」
〃	20	「指定地域内の工場等」
〃	21	「指定区域内の大規模な流通業務施設」
〃	22	「有料老人ホ - ム」
〃	23	「敷地増の伴う既存事業所」
〃	25	「店舗併用住宅等の一般住宅への用途変更」
〃	27	「既存宅地における建築等」
〃	28	「既存の権利の届け出を行い許可を受けた自己用住宅から一般住宅への用途変更」
〃	29	「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律（平成 18 年 5 月 31 日法律第 46 号）の施行日前に行われた開発行為の区域内の敷地における建築行為等」

開発審査会運用基準の目的等

(都市計画法第 34 条 14 号及び都市計画法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホ)

昭和46年 2 月 1 日	議 決
昭和61年12月24日	全部改正
平成 6 年12月21日	一部改正
平成16年 6 月 9 日	一部改正
平成19年11月30日	一部改正

(目的)

第 1 この基準は、「開発審査会に付議するものの取り扱いについて(昭和 48 年 10 月 25 日制定)」の 3 の(2)により、都市計画法第 34 条第 14 号に該当する開発行為及び同法施行令第 36 条第 1 項第 3 号ホに該当する建築物の建築について、「市街化を促進するおそれがないと認められ、かつ、市街化区域内において行うことが困難又は著しく不相当と認められるもの」に関し、開発審査会に付議するための一定の基準を定め、円滑な事務の遂行を図ることを目的とする。

(定義)

第 2 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ各号に定めるものとする。

- (1) 区域区分決定日 法第 7 条第 1 項に規定する区域区分に関する都市計画の決定又は変更により市街化調整区域に区分された日をいう。
- (2) 既存集落 市街化調整区域において地形、地勢、地物等からみた自然的条件及び地域住民の社会生活に係る文教、交通、利便コミュニティ、医療等の施設利用の一体性その他からみた社会的条件から一体的な日常生活圏を構成している集落で、建築物の敷地相互間の距離が原則 50 メートルを超えない間隔で連続して存在し、おおむね 50 以上の居住の用に供する建築物が存在している区域の外周線をもって形成される区域をいう。
- (3) 既存集落の周辺 既存集落の外周線からおおむね 50 メートルの外郭の範囲をいう。

開発審査会運用基準 1

「農家の分家」

昭和46年 2月 1日 議 決

昭和57年 8月25日 一部改正

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域における、農家の親族が自己の居住の用に供する場合の住宅等に係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 農家（農林業センサス規則（昭和44年農林省令第39号）第2条第3項に規定する農家）の親族（2親等内の血族に限る。）が、自己の居住の用に供するため、新たに必要とする住宅を建築するものであること。
- 2 当該建築物を建築する土地が、既存集落内又はその周辺に位置し、かつ、農家の世帯主が区域区分決定日以前から所有（借地権を含む。）する土地（区域区分決定日以後に相続又は贈与によりその地位を承継した土地を含む。）であること。
- 3 予定していた土地が、既存集落から離れる場合にあっては、交換により既存集落内及びその周辺に取得した土地であること。
- 4 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

開発審査会運用基準1の運用上の留意事項

- 1 転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯構成等、社会通念に照らし、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とする者であること。
- 2 農家の世帯主が居住している住宅にその者の親族で当該開発行為を行う者以外のものが定住の意思を有して居住している場合又は居住することが確実である場合におけるものであること。
- 3 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さは、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下であること。

開発審査会運用基準 2

「収用対象の建築物等」

昭和46年 2月 1日	議 決
昭和61年12月24日	全部改正
昭和63年 8月24日	一部改正
平成 6年 6月13日	一部改正
平成16年 6月 9日	一部改正
平成19年11月30日	一部改正

現に存する建築物等（建築を予定している建築物を含む。）が収用対象事業等の施行により除却等しなければならぬ建築物（以下「収用対象建築物等」という。）となる場合において、これに代わるべきものとして建築される建築物に係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域において建築されることがやむを得ないと認められるもののうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 収用対象建築物等は、市街化区域又は市街化調整区域若しくは当該都市計画区域に隣接する市町村に存しているものであり、かつ、移転先の土地利用と調整がとれたものであって、移転することがやむを得ないと認められるものであること。
- 2 移転先の建築敷地は、既存集落内又はその周辺に位置し、面積が従前の1.5倍以内であること。
- 3 移転先の建築物は、用途が従前と著しくことならないもので、延べ面積が従前の1.5倍以内であること。
- 4 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

開発審査会運用基準2の運用上の留意事項

- 1 建築物及び敷地面積の規模の限度は、従前の建築物及び敷地面積が著しく過少である場合又は移転先の良好な都市環境の形成のために必要な規模とするものである場合は、一定の範囲内においてこれによらないことができる。
- 2 「移転先の土地利用と調整がとれたもの」とは、原則として市町村都市計画マスタープラン又は国土利用計画法等に基づく土地利用計画との整合が図られたものであること。
- 3 「移転することがやむを得ないと認められるもの」とは、移転先決定に至る経過から判断するものとする。
- 4 「収用対象事業等」とは、土地収用法第3条各号の一に規定する事業又は租税特別措置法第33条第1項第1号から第3号の5に掲げる事業をいう。
- 5 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下であること。ただし、建築物等の機能上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

開発審査会運用基準 3

「市街化調整区域内に存する事業所のための住宅、寮等」

昭和46年 2月 1日 議 決

昭和61年12月24日 全部改正

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域内に存する事業所において業務に従事する者のための住宅、寮等に係る「法第 34 条第 14 号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域内に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 従前から当該市街化調整区域内に存する事業所若しくは法第 34 条の規定により許可を受けた開発行為による事業所であること。
- 2 当該住宅、寮等は、原則として当該事業所と同一の都市計画区域内において、通勤等に合理的な場所に位置すると認められるもので、事業の操業方式、就業体制、雇用形態等を勘案の上適切な規模を超えないものであること。
- 3 当該住宅、寮等が、工場等と一体的に立地する場合又は既存集落内若しくはその周辺に建築する場合のいずれかであること。
- 4 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

開発審査会運用基準 3 の運用上の留意事項

- 1 当該住宅、寮は、当該事業所の従業員のものであること。（従業員には、事業主も含むものであること。）
- 2 当該住宅、寮は、当事業所の事業主用住宅と併用の場合は、原則として当該住宅、寮等の入口は事業主用住宅のそれと明確に区別されていること。
- 3 予定建築物は、地盤面からの高さが 10 メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたもの以下であること。

開発審査会運用基準 9

「非農家の分家」

昭和48年 9月20日 議 決

昭和61年12月24日 一部改正

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域における、非農家の親族が自己の居住の用に供する場合の住宅等に係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 区域区分決定日以前から引き続き当該土地の区域に係る都市計画区域内に生活の本拠を有する世帯の構成員（以下、「生活の本拠を有する者」という。）の親族（2親等内の血族に限る。）が自己の居住の用に供するため、新たに必要とする住宅の建築を目的として行う開発行為であること。
- 2 当該建築物を建築する土地が、既存集落内又はその周辺に位置し、かつ、生活の本拠を有する者が区域区分決定日以前から所有（借地権を含む。）する土地（区域区分決定日以後に相続又は贈与によりその地位を承継した土地を含む。）であること。
- 3 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

開発審査会運用基準9の運用上の留意事項

- 1 転勤等による転入、借家からの転居、婚姻等による別世帯構成等社会通念に照らし、新たに自己の居住の用に供する住宅を必要とする者であること。
- 2 生活の本拠を有する者が居住している住宅にその者の親族で当該開発行為を行う者以外のものが定住の意思を有して居住している場合又は居住することが確実である場合におけるものであること。
- 3 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下であること。

開発審査会運用基準 10

「各種学校、塾等」

昭和48年11月22日 議 決

昭和61年12月24日 一部改正

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域に居住する者を対象とする各種学校・塾等に係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 地域住民等を対象とする教育的施設であること。
- 2 同様な状況の地域においては通常存在する用途であると認められるものであること。
- 3 既存集落内又はその周辺に位置する既存の住宅に併設するもので、当該用途に供する面積が50平方メートル以下であること。
- 4 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

開発審査会運用基準10の運用上の留意事項

- 1 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下であること。

開発審査会運用基準 1 2

「災害のおそれのある区域に存する建築物の移転」

昭和57年 8月25日 議 決

昭和61年12月24日 一部改正

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

建物に危険を及ぼす地域に存する建築物で市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められる建築物に係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるもののうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 次に掲げる建築物の移転であること。
 - (1) がけ地近接危険住宅移転事業として行う移転。
 - (2) 地すべり等防止法第24条第3項の規定による承認を得た関連事業計画に基づく移転。
 - (3) 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第9条第3項の勧告に基づく移転。
 - (4) 建築基準法第10条第1項の命令に基づく移転。
 - (5) 土砂災害防止対策の推進に関する法律に基づく移転
 - (6) その他、条例、要綱又は特定の行政機関の指示に基づく(1)から(4)までと同等と認められる移転。
- 2 市街化区域内に所有する土地が無いこと。
- 3 従前と敷地・建物の構造規模が著しく異なること。
- 4 既存の集落内又はその周辺の土地に建築するものであること。
- 5 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

開発審査会運用基準 1 2 の運用上の留意事項

- 1 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下であること。ただし、建築物等の機能上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

開発審査会運用基準 1 4

「地区集会所」

昭和57年 8月25日 議 決

昭和61年12月24日 一部改正

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域において、地区公会堂（集会所）等準公益的な施設である建築物に係る「法第 34 条第 14 号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域内において、新築、改築又は用途の変更をすることがやむを得ないと認められるもののうち、申請の内容が次に該当するものに適用する。

- 1 地区集会所、公民館等で準公益的な施設であること。
- 2 町内会、自治会等の自治組織において運営され適正な管理が行われるものであること。
- 3 地区住民の利用を勘案の上、適切な規模を超えないこと。
- 4 既存集落内又はその周辺の土地に建築するものであること。
- 5 予定される建築物の敷地面積の最低限度は、原則 300 平方メートルとする。
- 6 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

開発審査会運用基準 1 4 の運用上の留意事項

- 1 予定建築物は、地盤面からの高さが 10 メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分か前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたもの以下であること。

開発審査会運用基準 15

「敷地増の伴う既存住宅」

昭和61年10月15日 議 決

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域に存する自己用住宅の敷地増に係る「法第 34 条第 14 号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、次の各号に該当するものに適用する。

- 1 拡張後の敷地面積が家族構成等の理由によりやむを得ないと認められる規模であるもの。
- 2 自己の居住の用に供する住宅が適法に維持管理されているものであること。
- 3 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

開発審査会運用基準 15 の運用上の留意事項

- 1 予定建築物は、地盤面からの高さが 10 メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたもの以下であること。ただし、既存建築物の部分についてはこの限りでない。

開発審査会運用基準 18

「指定既存集落内の小規模な工場等」

昭和61年12月24日 議 決

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域で、条例第7条第4号に規定する知事が指定する集落内の小規模な工場等に係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 申請者は、次の各号のいずれかに該当する者であること。
 - (1) 区域区分決定以前から当該指定集落内に生活の本拠を有する者。
 - (2) 収用対象事業による建築物の移転等の事情により区域区分決定以後、当該指定集落に生活の本拠を有することとなった者。
 - (3) 前各号に掲げる者の世帯の構成員であった者。
- 2 工場、事務所、店舗又は運動・レジャー施設である建築物であって予定建築物が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- 3 予定建築物に係る敷地面積は、500平方メートル以下であること。
- 4 自己の生計を維持するために必要とする自己の業務の用に供する建築物であって、その経営形態、運営管理上の観点から当該集落において建築することがやむを得ないと認められるものであること。
- 5 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

開発審査会運用基準18の運用上の留意事項

- 1 「自己の生計を維持するため」とは、停年、退職等の事情がある場合等社会通念に照らし、新規事業を営むことがやむを得ないと認められる場合であること。
- 2 申請者は当該指定既存集落内に居住している者又は居住する予定の者であること。
- 3 小規模な工場等は、原則として申請者の住宅と併用又は近接していること。
- 4 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分か前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下であること。

開発審査会運用基準 19

「指定既存集落内の公営住宅等」

昭和61年12月24日 議 決

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域で、条例第7条第4号に規定する知事が指定する集落内の公営住宅等に係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 公営住宅法（昭和26年法律第193号）第2条第2号に規定する公営住宅又は地方公共団体等が建設・管理する公的住宅であること。
- 2 当該指定集落及びその周辺の地域に居住している者を入居の対象とすることを目的として建設されるものであること。
- 3 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

開発審査会運用基準19の運用上の留意事項

- 1 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下であること。

開発審査会運用基準 20

「指定地域内の工場等」

昭和61年12月24日 議 決

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域で、別に定める「地域等の指定基準」の3による「指定地域」内の工場等に係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 技術先端型業種の工場等、又は地場産業等の工場であること。
- 2 開発区域の面積は5ヘクタール未満であること。
- 3 開発区域周辺の労働力若しくは清浄な空気、水、景観、自然緑地等の優れた自然環境又は空港、高速道路のインターチェンジ等に隣近接することを必要とするものであること。
- 4 当該市町村の振興計画に沿っているものであること。
- 5 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

開発審査会運用基準20の運用上の留意事項

- 1 「技術先端型業種の工場等」とは、医薬品製造業、通信機械器具・同関連機械器具製造業、電子計算機・同付属装置製造業、電子応用装置製造業、電子計測器製造業、電子機器用・通信機器用部分品製造業、医療用機械器具・医療用品製造業、光学機械器具・レンズ製造業等の工場、研究所（研究棟、管理棟、医療棟等の施設）である。
- 2 「地場産業の工場」とは、次の各号の全てに該当するものであること。
 - (1) 地元資本をベースとするものであること。
 - (2) 地域内から産出する物産を原料とするか、又は蓄積された経営資源を活用して他地域から移入した原材料を加工していること。
 - (3) 製品を県外にも出荷していること。
 - (4) 伝統性があり、大企業の下請け的業種でないこと。
- 3 当該工場等の立地が周辺における土地利用と調和のとれたものであること。
- 4 工場等の立地が当該市街化区域内に適地がなくやむを得ないと認められる場合であること。
- 5 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下であること。ただし、工場等の機能上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

開発審査会運用基準 2 1

「指定区域内の大規模な流通業務施設」

昭和61年12月24日 議 決

平成 6年12月21日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域で、別に定める「地域等の指定基準」の4による「指定区域」
内の大規模な流通業務施設に係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるもののうち、申請の内容が次のいずれかに該当するものに適用する。

- 1 貨物自動車運送事業法（平成元年法律第83号）第2条第2号に規定する一般貨物自動車運送事業であって同法第2条第6号に規定する特別積合せ貨物運送に該当するもの以外のものの用に供される施設のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。
- 2 倉庫業法（昭和31年法律第121号）第2条第2項に規定する倉庫業の用に供する同法第2条第1項に規定する倉庫のうち、地方運輸局長等が積載重量5トン以上の大型自動車がおおむね一日平均延べ20回以上発着すると認定したものであること。

開発審査会運用基準 2 2

「有料老人ホーム等」

昭和61年12月24日 議 決
平成16年 6月 9日 一部改正
平成19年11月30日 一部改正
平成22年6月24日 一部改正

市街化調整区域に立地する有料老人ホーム等に係る「法第34条第14号」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に立地することがやむを得ないと認められるもののうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 老人福祉法（昭和38年法律第133号）第29条第1項に規定する有料老人ホーム又は介護保険法施行規則（平成11年厚生省令第36号）第15条第3号に規定する適合高齢者専用賃貸住宅（以下「有料老人ホーム等」という。）であること。
- 2 有料老人ホーム等は、設置及び運営が県の定める基準等に適合する優良なものであって、その立地がやむを得ないと認められるものであること。
- 3 当該有料老人ホーム等の立地につき、地元市町村の福祉施策、都市計画等の観点から支障がないことについて、当該市町村長との協議が整ったものであること。
- 4 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

開発審査会運用基準22の運用上の留意事項

- 1 「設置及び運営が県の定める基準等に適合する優良なもの」とは、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 有料老人ホームにあつては、設置及び運営が「長野県有料老人ホーム設置運営指導指針」における基準に適合しており、かつ、有料老人ホーム担当部局と十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが确实と判断されるものであること。
 - (2) 適合高齢者専用賃貸住宅にあつては、介護保険法第41条第1項の指定居宅サービス事業者又は同法第42条の2第1項の指定地域密着型サービス事業者により特定施設入居者生活介護又は地域密着型特定施設入居者生活介護が行われるものであり、かつ、県及び当該市町村の介護保険担当部局との十分な連絡調整の上、安定的な経営確保が図られていることが确实と判断されるものであること。
- 2 「立地がやむを得ない」とは、次の各号に該当するものであること。
 - (1) 有料老人ホームにあつては、市街化調整区域に立地する病院又は特別養護老人ホーム等有する医療、介護機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合等施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
 - (2) 適合高齢者専用賃貸住宅にあつては、市街化調整区域に立地する病院が有する医療機能と密接に連携しつつ立地する必要がある場合等施設の機能、運営上の観点から市街化区域に立地することが困難又は不適當であること。
- 3 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下であること。

開発審査会運用基準 2 3

「敷地増の伴う既存事業所」

昭和62年10月21日 議 決

平成16年 6月 9日 一部改正

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域に存する事業所の敷地増に係る「法第 34 条第 14 号」の運用
基準

この運用基準は、市街化調整区域に建築することがやむを得ないと認められるものうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 事業所は、区域区分決定以前から立地しているものであること。
- 2 事業所は環境の保全等、周辺の土地利用において、支障ないと認められるものであること。
- 3 敷地増に係る土地の面積と区域区分決定時（以下「従前」という。）の敷地面積との合計は、従前の敷地面積の 1.5 倍以下であること。ただし、敷地増に係る土地の面積と従前の敷地面積との合計が、1,000 平方メートル以下の場合はこの限りでない。
- 4 敷地増に係る土地は、従前の敷地に隣接していること。この場合において、従前の敷地との間に道路、河川等が存する場合も隣接しているものとみなすこと。
- 5 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

開発審査会運用基準 2 3 の運用上の留意事項

- 1 「支障ないと認められるもの」とは、公害防止、操業時の安全対策等により立地することがやむを得ないと認められるものであること。
- 2 予定建築物は、地盤面からの高さが 10 メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に 1.25 を乗じて得たものに 5 メートルを加えたもの以下であること。ただし、既存建築物の部分及び事業所の機能上やむを得ないと認められる場合はこの限りでない。

開発審査会運用基準 25

「店舗併用住宅等の一般住宅への用途変更」

平成 9年 8月21日 議 決

平成16年 6月 9日 一部改正

平成17年 2月15日 一部改正

市街化調整区域における建築物の用途を変更する場合に係る「令第36条第1項第3号ホ」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域に存する建築物の用途を変更することがやむを得ないと認められるもののうち、従前の用途が法第29条第2号による農家住宅又は令第36条第1項第3号に該当するものとして法第43条の規定により許可を受けて建築された住宅若しくは店舗併用住宅であって、変更後の用途が専用住宅の場合で、申請内容が次の各号のいずれかに該当するものに適用する。

- 1 用途を変更することにつき、真にやむを得ない事情があること。
- 2 相当期間適法に維持管理されたものであり、かつ、用途を変更することについて相当の事情があること。

開発審査会運用基準25の運用上の留意事項

- 1 「真にやむを得ない事情」とは、次の事項に該当するものであること。
 - (1) 生計維持者の死亡等により、住宅を手放さなければならなくなった場合又は店舗部分を維持できなくなった場合
 - (2) 破産等により住宅が競売に付された場合
 - (3) 社会通念上、上記(1)又は(2)に相当する当初予想されない事情による場合
- 2 「相当期間」とは、10年間以上とする。
- 3 「相当の事情」とは、次の事項に該当するものであること。
 - (1) 高齢等の事情のため、子供と同居する必要から、住宅等を手放さなければならなくなった場合
 - (2) 社会通念上、上記(1)に相当する事情がある場合
- 4 申請者は自己の住宅を有していないこと（店舗部分を住宅に用途変更する場合を除く。）
- 5 法第42条の用途変更の許可にあたっては本基準を準用し、開発審査会の議を経るものとする。
- 6 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下であること。ただし、既存建築物の部分についてはこの限りでない。
- 7 申請者又は購入者は宅地建物取引業法第2条に定める宅地建物取引業者又は法人でないこと。

開発審査会運用基準 27

「既存宅地における建築等」

平成16年 6月 9日 議 決

平成19年11月30日 一部改正

市街化調整区域に存する既存宅地における新たな住宅地開発等に係る「法第34条第14号」又は「令第36条第1項第3号ホ」の運用基準

この運用基準は、市街化調整区域で新たに戸建て住宅の建築を目的とする開発行為等を行うことがやむを得ないと認められるもののうち、申請の内容が次の各号に該当するものに適用する。

- 1 区域区分決定日以前からすでに宅地であった土地で、事業所の撤退等により周辺の住環境を損ねる恐れがある場合等、土地を処分することについてやむを得ないと認められる土地であること
- 2 開発区域の面積が1haに満たない場合は、既存集落内又はその周辺であること。
- 3 予定される建築物の敷地面積の最低限度は、300平方メートルとする。ただし、開発区域の形状、開発区域内の土地の地形、開発区域内において予定される建築物の規模等に照らしてこれによることが著しく困難であると認められる場合は、この限りでない。
- 4 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和するよう配慮されたものであること。

開発審査会運用基準27の運用上の留意事項

- 1 「すでに宅地であつた土地」とは、次の各号の一に該当するものであること。
 - (1) 土地登記簿謄本における地目が宅地であるもの。
 - (2) 固定資産税台帳により宅地課税されていることが確認できるもの。
 - (3) 航空写真により宅地的土地利用が確認できるもの。
- 2 当該市町村の土地利用計画上及び都市施設の整備上支障ない旨の市町村長の意見が付されているものであること。
- 3 開発区域の面積が1ha以上の場合は、建築協定等を締結する予定があること。
- 4 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分から全面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下であること。

経過措置

信州塩嶺高原別荘団地及びみどり湖別荘団地のうち、経過措置により法第43条の許可を受けた地域の敷地における建築行為の効力が失効する昭和51年5月17日以降の取り扱いについては、令第36条第1項第3号ホに該当するものとして、審査会の議を経て許可する。

開発審査会運用基準 28

「既存の権利の届け出を行い許可を受けた自己用住宅から一般住宅への用途変更」

平成17年 2月15日 議 決

市街化調整区域における既存の権利の届け出を行った自己用住宅の用途を変更する場合に係る「令第36条第1項第3号ホ」の運用基準

この運用基準は、昭和46年の線引きの施行に伴い、法第34条13号により「既存の権利」の届け出を行い、令第36条第1項第3号ニに該当するものとして法第43条による許可を取得して建設された自己用住宅について、建築物の用途を一般住宅へ変更することについてやむを得ないと認められるもののうち、次の各号のいずれかに該当するものに適用する。

- 1 現在の居住者が相当期間適法に維持管理しているもの。
- 2 「既存の権利」の届け出を行い自己用住宅を建設した者から所有権移転がされて20年間以上経過しているもの。
- 3 真にやむを得ない事情があるもの。

開発審査会運用基準28の運用上の留意事項

- 1 「相当期間」とは、10年間以上とする。
- 2 「適法に維持管理」とは、現所有者が継続して居住していること。
- 3 「真にやむを得ない事情」とは、次の事項に該当するものであること。
 - (1) 生計維持者の死亡等により、住宅を手放さなければならなくなった場合
 - (2) 破産等により住宅が競売に付された場合
 - (3) 社会通念上、上記(1)又は(2)に相当する当初予想されない事情による場合
- 4 法第42条の用途変更の許可にあたっては本基準を準用し、開発審査会の議を経るものとする。
- 5 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分から前面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下であること。ただし、既存建築物の部分についてはこの限りでない。
- 6 申請者又は購入者は宅地建物取引業法第2条に定める宅地建物取引業者又は法人でないこと。

開発審査会運用基準 29

「都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成18年5月31日法律第46号)の施行日前に行われた開発行為の区域内の敷地における建築行為等」

平成19年8月23日 議決

都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成18年5月31日法律第46号)の施行日前に行われた開発行為の区域内の敷地における建築行為等に係る「政令第36条第1項第3号ホ」の運用基準

この運用基準は、都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成18年5月31日法律第46号)の施行日前に行われた開発行為の区域内の敷地における建築行為等のうち、次の各号に該当するものに適用する。

- 1 当該開発行為は、改正前の都市計画法第29条第1項第3号及び第4号に該当するものであること。
- 2 建築物の用途は、当該開発行為の目的に適合するものであること。
- 3 予定建築物の形態、意匠が当該地域の景観に調和すると認められるものであること。

開発審査会運用基準29の運用上の留意事項

- 1 対象となる開発行為は、施行日前に着手され、施行日後に完了するものを含むものとする。
- 2 都市の秩序ある整備を図るための都市計画法等の一部を改正する法律(平成18年5月31日法律第46号)の施行日：平成19年11月30日。
- 3 予定建築物は、地盤面からの高さが10メートルを超えないものであること及び各部分の高さが、当該部分から全面道路の反対側の境界線又は隣地境界線までの真北方向の水平距離に1.25を乗じて得たものに5メートルを加えたもの以下であること。ただし、既存建築物の部分についてはこの限りでない。